

광주지방법원 해남지원 2015. 1. 27 선고 2013가단4743 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2015. 1. 20.

판결 선고 2015. 1. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게,
 - 가. 별지1 부동산 목록 기재 각 부동산 중 별지2 감정도 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄺ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 지상 축사1 176㎡, 위 감정도 표시 ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅊ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 지상 화장실 6㎡, 위 감정도 표시 ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㅎ, ㅋ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 지상 저온창고 10㎡, 위 감정도 표시 ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅁ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라)부분 지상 양어장 212㎡, 위 감정도 표시 ㅊ, ㅊ, ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㅎ, ㄱ, ㄴ, ㅈ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마)부분 지상 본건물 111㎡, 위 감정도 표시 더, 리, 미, 비, 식, 일, 지, 디의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바)부분 지상 창고 44㎡, 위 감정도 표시 칙, 키, 피, E1, 치의 각 점을 순차로 연결한 선내 (사)부분 지상 축사2 114㎡, 위 감정도 표시 피, ㅎ1, 72, ㄴ², 피의 각 점을 순차로 연결한 선내 (아)부분 지상 축사3 127㎡, 위 감정도 표시 ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㄷ²의 각 점을 순차로 연결한 선내 (자)부분 지상 축사4 32㎡를 각 철거하고,
 - 나. 위 각 토지를 인도하고,
 - 다. 572,410원 및 2015. 1. 1.부터 위 각 건물 등의 철거 및 토지 인도 완료일까지 월 29,910원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 소외 C은 1980. 2. 11. 별지1 부동산 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 각 부동산 지상에는 별지2 감정도 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 지상에 축사1 176㎡, 위 감정도 표시 ㅅ², 02, ㅈ, ㅊ2, ㅊ2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 지상에 화장실 6㎡, 위 감정도 표시 ㅋ, ㅌ2, ㅍ, ㅎ2, ㅋ2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 지상에 저온창고 10㎡, 위 감정도 표시 ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅁ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라)부분 지상에 양어장 212㎡, 위 감정도 표시 ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㅎ, ㄱㄱ, ㄴ1, ㅈ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마)부분 지상에 본건물 111㎡, 위 감정도 표시 더, 리, 미, 비, 식, 일, 지, 디의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바)부분 지상에 창고 44㎡, 위 감정도 표시 칙, ㅋ1, ㅍ1, E1, 치의 각 점을 순차로 연결한 선내 (사)부분 지상에 축사2 114㎡, 위 감정도 표시 피, 1, ㄱ, ㄴ2, 피의 각 점을 순차로 연결한 선내 (아)부분 지상에 축사3 127㎡, 위 감정도 표시 ㄷ, ㄹㄹ, ㅁ, ㅂ, ㄷ²의 각 점을 순차로 연결한 선내 (자)부분 지상에 축사4 32㎡(이하 위 건물과 시설물 등을 통틀어 '이 사건 건물 등'이라고 한다)가 각 설치되어 있는데, 이 사건 건물 등은 피고가 1988년 내지 1989년경

설치하였고, 피고는 현재 이 사건 건물 등을 점유·사용하고 있다.

다. 북평농업협동조합은 이 사건 각 부동산에 관하여 2010. 3. 5. 광주지방법원 해남지원 2010카단434호로 가압류결정을 받아 이 사건 각 부동산을 가압류하였고, 그 후 2012. 7. 20. 위 가압류가 본압류로 이행되어 같은 지원 D로 강제경매개시결정을 받았다.

라. 원고는 이 사건 각 부동산을 위 강제경매절차에서 매수하여 2013. 5. 21. 매수대금을 납부한 후 2013. 5. 22. 자신 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 한편, 피고를 비롯한 소외 C의 상속인들은 2011. 8. 12. 이 사건 각 부동산에 관하여 2011. 2. 21. 상속을 원인으로 하여 각 상속지분에 따른 소유권이전등기를 각 마쳤다.

바. 2013. 5. 21.부터 2014. 12. 31.까지의 이 사건 건물 등이 점유하고 있는 토지의 임료는 572,410원이고, 이 사건 변론종결일 무렵의 월 임료는 29,910원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 현장검증결과, 감정인 E의 측량감정결과, 감정평가법인 대일감정원의 임료감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 철거 및 인도 청구에 관한 판단

(1) 청구원인에 관한 판단 위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게, 이 사건 각 부동산을 점유할 권원이 있다는 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 건물 등을 철거하고, 그 부분에 해당하는 토지를 각 인도할 의무가 있다.

(2) 피고의 주장에 관한 판단 (가) 피고의 주장

이 사건 건물 등은 피고가 1989년경 신축한 것으로서 북평농업협동조합이 위 가압류결정을 받아 집행할 무렵인 2010. 3. 6.경에 이미 존재하였던 건물이므로 피고는 이 사건 각 부동산에 관하여 관습법상의 법정지상권을 취득하였다.

(나) 판단

관습법상의 법정지상권은 동일한 소유자에 속하는 대지와 그 지상건물이 매매 기타 원인으로 인하여 각기 그 소유자가 달라지게 된 경우에 그 건물을 철거한다는 등의 특약이 없는 한 건물소유자는 그 대지 위에 그 건물을 위한 관습법상의 법정지상권을 취득하는 것을 말하는데, 경매의 목적이 된 토지

또는 그 지상 건물의 소유권이 강제경매로 인하여 그 절차상의 매수인에게 이전된 경우에 건물의 소유를 위한 관습상 법정지상권이 성립하는가 하는 문제에 있어서는 그 매수인이 소유권을 취득하는 매각대금의 완납시가 아니라 그 압류의 효력이 발생하는 때를 기준으로 하여 토지와 그 지상 건물이 동일인에 속하였는지가 판단되어야 하며, 한편 경매의 목적이 된 부동산에 대하여 가압류가 있고 그것이 본압류로 이행되어 경매절차가 진행된 경우에는, 애초 가압류가 효력을 발생하는 때를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에 속하였는지를 판단하여야 한다(대법원 2012. 10. 18. 선고 2010다52140 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실에서 본 바와 같이 경매의 목적이 된 이 사건 각 부동산에 대하여 가압류결정이 된 때는 2010. 3. 5.이고, 2012. 7. 20. 위 가압류가 본압류로 이행되어 경매가 이루어졌으며, 그 당시 이 사건 각 부동산의 소유자는 피고가 아닌 C이고, 그 지상의 이 사건 건물 등의 소유자는 피고로서 토지와 건물의 소유자가 동일인이 아니었는바, 위 가압류결정의 효력이 발생하는 때를 기준으로 하여 토지와 그 지상건물이 동일인의 소유에 속한 경우에 해당하지 아니하므로, 피고는 이 사건 각 부동산에 관하여 관습법상의 법정지상권을 취득할 수 없다.

나. 부당이득반환청구에 관한 판단

나아가, 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산의 점유 부분에 해당하는 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 할 것인데, 위에서 본 바와 같이 이 사건 각 부동산에 관하여 원고가 소유권을 취득한 2013. 5. 21.부터 2014. 12. 31.까지의 이 사건 각 부동산 중 피고가 점유하고 있는 부분의 임료 총액은 572,410원인 사실, 이 사건 변론종결일 무렵의 임료는 월 29,910원인 사실이 각 인정되는바, 피고는 원고에게 572,410원 및 2015. 1. 1.부터 이 사건 건물 등의 철거 및 토지 인도 완료일까지 월 29,910원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사조현호

별지